



agorāpro

# IMMOBILI E TURISMO

## B&B – LOCAZIONI TURISTICHE

## **Il Turismo valorizza il territorio e rilancia l'economia locale.**

Con il gran numero di turisti alla ricerca di alberghi e strutture ricettive, cresce l'interesse per gli investimenti nel settore turistico.

Si evidenzia inoltre un aumento dei posti di lavoro vacanti legati a questo settore quali bar, ristoranti, agenzie di viaggio, servizi ai turisti.

# Patrimonio mondiale UNESCO

Il Turismo nel Veneto è molto richiesto per le sue bellezze paesaggistiche e culturali. E' considerato uno dei luoghi più conosciuti e ricercati al mondo.

Dal 2019 le **Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene** sono iscritte nelle liste del **Patrimonio mondiale UNESCO** quale «paesaggio culturale». Il riconoscimento dell'unicità del paesaggio conferisce un enorme valore al territorio, che apre sbocchi interessanti allo sviluppo turistico.

# Le Colline del Prosecco

Le Colline del Prosecco sono caratterizzate da splendidi rustici e casali che, ristrutturati, valorizzerebbero il territorio.

Allo stesso tempo, è possibile anche avviare **un'attività turistica extra alberghiera (B&B, affittacamere e locazione turistica)** così da generare nuove fonti di reddito.

Si potrà quindi contribuire allo **sviluppo della storia di un territorio** che lascia a bocca aperta i viaggiatori amanti della natura, del buon vino e del cibo sano.

# Le Colline del Prosecco

Secondo il sito *Treviso Today* l'area delle Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene è stata la destinazione con **la crescita più alta della Regione Veneto**. La tendenza dello sviluppo turistico la sta rendendo una meta a destinazione paesaggistico culturale per tutto l'anno.

Nel **2023** le Colline hanno registrato una crescita di **+18% rispetto al 2022**. Il turismo straniero segna +24,5% dei numeri.

A **gennaio del 2024** l'aumento delle presenze sono davvero importanti **+23% rispetto a gennaio 2023**.

# Le strutture ricettive extra-alberghiere

Bed & Breakfast (B&B)

Residence

Affittacamere

Unità abitative

Appartamenti vacanze

# BED & BREAKFAST

*Sono strutture ricettive a conduzione e organizzazione prevalentemente familiare, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando stanze poste all'interno di abitazioni private, munite di standard e requisiti minimi previsti da norme locali.*

**Disciplina Normativa:**

- Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79)
- Legge Regionale Veneto 14 giugno 2013 n. 11

**L'attività deve essere svolta all'interno dell'immobile (o in quelli attigui) ove il titolare ha la propria residenza anagrafica e dove alloggia**

**Massimo numero di camere: 3**

Massimo numero di posti Letto: 12 (massimo di 4 posti per ciascuna camera)

**Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno;** se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi; B&B occasionale non è tenuto a comunicare il periodo di apertura

Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno

Può essere offerto solo alloggio e prima colazione (non manipolata, salvo autorizzazione)

**L'attività può essere svolta solo con l'ausilio di familiari**

Può essere gestita in forma imprenditoriale oppure in forma non imprenditoriale-occasionale

# B & B – Attività imprenditoriale o privata

<b>ATTIVITÀ NON IMPRENDITORIALE</b>	<b>ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE</b>
Apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze	Apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze
Apertura attività tramite SUAP per B&B occasionale	Apertura attività tramite SUAP per B&B
Obbligo comunicazioni delle presenze	Apertura P.IVA (obbligo fatturazione)
No IVA, INPS, Camera di Commercio	Apertura INPS commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)
Tassazione come Reddito diverso (redditi commerciali da attività non esercitata abitualmente)	Iscrizione Camera di Commercio
	Tassazione come Reddito d'impresa
	Possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)

# LOCAZIONI TURISTICHE

*Strutture date in locazione esclusivamente per finalità turistiche **senza prestazione di servizi.***

*Contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo*

**Disciplina Normativa:**

- art. 1571 Codice Civile
- articolo 1 della legge 431 del 1998
- art. 4 D.L. n. 50/2017 (regime fiscale)
- art. 1 comma 595 della Legge n. 178/2020
- art. 27 bis Legge regionale n. 11 del 2013

**Immobile abitativo a disposizione** che può essere locato interamente o solo in parte (una sola stanza)

Va comunicato il periodo di apertura, ma non ha vincoli

**Durata massima 30 giorni consecutivi**

Non sono previsti servizi aggiuntivi (al di fuori della pulizia giornaliera e cambio di biancheria e altri espressamente previsti dalla normativa D.L. n 50/2017)

**Se più di 4 appartamenti, solo in forma imprenditoriale**

<b>ATTIVITÀ NON IMPRENDITORIALE</b>	<b>ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE</b>
apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)	apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)
-	no SUAP
obbligo comunicazioni delle presenze	apertura p.iva (obbligo fatturazione)
no IVA, INPS, Camera di Commercio	Apertura INPS
<b>tassazione ordinaria o cedolare secca (21%)</b>	iscrizione Camera di Commercio
se dato in gestione a intermediari/portali ritenuta del 21% a titolo d'acconto (tassazione ordinaria) o definitiva (cedolare secca)	tassazione come Reddito d'impresa
Obbligo contratto scritto ma non ho l'obbligo di registrazione	possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)

# «AFFITTACAMERE»\* E UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE

*Sono strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti  
ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono **forniti alloggio ed  
eventualmente servizi complementari***

*Unità abitative ammobiliate composte da una o più camere, ciascuna  
dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina  
autonomi*

#### **Disciplina Normativa:**

- Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79)
- Legge Regionale Veneto 4 novembre 2013, n. 11 DGR 419/2015

\* Termine utilizzato nella L.R. n. 33/2002, oggi definiti «Alloggi turistici»

**Unità abitative a destinazione d'uso edilizia turistico-ricettiva**, site nello stesso edificio in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà

Letti dipendono dalle caratteristiche dell'immobile

**Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno**; se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi

Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno

Oltre al servizio di alloggio, sono compresi alcuni servizi (es: noleggio biciclette, servizio di transfer, servizio di baby sitting)

**E' consentito l'impiego, se necessario, di personale dipendente e di collaboratori**

Solo in forma imprenditoriale

## ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

Apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze

Apertura attività tramite SUAP per residence/appartamenti vacanze

### **Apertura p.iva (obbligo fatturazione)**

Apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)

Iscrizione Camera di Commercio

Tassazione come Reddito d'impresa

Possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)

# Agevolazioni fiscali per creare strutture ricettive

	Tetto di spesa		% Detrazione in 10 anni			
	2024	dal 2025	2024	2025	2026 2027	dal 2028
SISMABONUS*	96.000	48.000	70% 80%	36%	36%	30%
ECOBONUS	VARIA X INT	VARIA X INT	65%	---	---	---
RISTRUTTURAZIONE	96.000	48.000	50%	36%	36%	30%
BARRIERE ARCHITETTONICHE	96.000	48.000	75%	75%	50%	50%
PREVENZIONE ATTI ILLECITI	96.000	48.000	50%	36%	36%	30%
BONUS VERDE	5.000	---	36%	---	---	---
BONUS MOBILI ED ELETTODOMESTICI	5.000	---	50%	---	---	---
SUPERBONUS**	VARIA X INT	---	70%	65%	---	---

## DETRAZIONI EDILIZIE DAL 2024

Decreto legge n. 39/2024

\*Il Sismabonus non è cumulabile con il bonus ristrutturazione edilizia - il tetto di spesa è unico per entrambi gli interventi.  
\*\*Previsto solo x efficientamento energetico e consolidamento strutturale dei condomini o di edifici posseduti da un unico proprietario con fino a 4 appartamenti.  
N.B. Non è più possibile procedere alla cessione delle rate residue dei crediti relativi a tutte le detrazioni edilizie.



agorāpro



Grazie

[info@agorapro.eu](mailto:info@agorapro.eu)

